

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone - In tema di prelazione urbana, la comunicazione al conduttore dell' intenzione del locatore di alienare l'immobile locato, prescritta dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può anche essere portata a conoscenza del conduttore con mezzi equipollenti a quello della notifica per mezzo di ufficiale giudiziario specificamente indicato dalla legge, quale è la lettera raccomandata recapitata al destinatario da parte del messo postale, secondo la normativa postale. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 20807 del 07/10/2010

Locazione - Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone - In tema di prelazione urbana, la comunicazione al conduttore dell' intenzione del locatore di alienare l'immobile locato, prescritta dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può anche essere portata a conoscenza del conduttore con mezzi equipollenti a quello della notifica per mezzo di ufficiale giudiziario specificamente indicato dalla legge, quale è la lettera raccomandata recapitata al destinatario da parte del messo postale, secondo la normativa postale. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 20807 del 07/10/2010

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 20807 del 07/10/2010

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso, depositato in data 30 luglio 2004, Gi.. Fulvio esponeva al Tribunale di Torino:
- di aver ricevuto in data 9 dicembre 2003, una lettera raccomandata con la quale uno dei comproprietari di un immobile, adibito a bar, da lui condotto in locazione, Natalino Ca., gli aveva comunicato la propria intenzione di alienare l'immobile per il prezzo di Euro 413.165,52 con invito ad esercitare il diritto di prelazione;
che tutti i comproprietari, Natalino, Carmela Incoronata, Felice e Antonella Ca., in data 19 marzo 2004 avevano venduto l'immobile in questione ad un terzo (Fabio Ma.);
che in data 5 - 7 giugno 2004 il ricorrente aveva notificato, a mezzo ufficiale giudiziario, ai proprietari dichiarazione negoziale di riscatto, ai sensi dell'art. 39 del 1978.
Tanto premesso, il ricorrente conveniva in giudizio l'acquirente Ma., chiedendo la declaratoria di nullità o inefficacia della comunicazione pervenutagli dal Ca.. (in quanto inviata per raccomandata e solo da uno dei vari, comproprietari) e la dichiarazione dell'avvenuto riscatto dell'immobile in capo al ricorrente, con efficacia decorrente dall'atto di vendita. Si costituiva in giudizio il Ma., contestando la pretesa attrice.

Il convenuto chiedeva, a sua volta, la autorizzazione a chiamare in causa i venditori, Natalino, Carmela Incoronata, Felice e Antonella Ca., per essere garantito dalle conseguenze della eventuale evizione.

A seguito di autorizzazione del giudice istruttore, si costituivano in giudizio i chiamati in causa, chiedendo il rigetto di ogni domanda proposta nei loro confronti.

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone)

Con sentenza 19 maggio - 18 luglio 2006 il Tribunale di Torino dichiarava la inefficacia della comunicazione trasmessa dal Ca.. a Gi.. e conseguentemente l'avvenuto riscatto da parte del conduttore dell'immobile, con obbligo di quest'ultimo a provvedere al versamento del prezzo nel termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza.

Il primo giudice condannava i venditori, in solido, al pagamento in favore dell'acquirente Ma.., della somma di Euro 47.023,64, oltre interessi e rivalutazione, a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'acquisto.

Avverso tale decisione ha proposto impugnazione il Ma.., chiedendo la integrale riforma della sentenza.

Si costituiva in giudizio il Gi.., chiedendo il rigetto dell'appello, ed in via di appello incidentali, chiedeva la declaratoria di invalidità e/o nullità e/o inefficacia della "denuntiatio" anche per violazione del requisito della forma della comunicazione e per la condanna del Ma.. alle spese del primo grado, nonché la correzione del dispositivo della sentenza impugnata, con inserzione degli esatti estremi catastali dell'immobile oggetto di riscatto.

Gli altri appellati non si costituivano in giudizio. Con sentenza 26 aprile 2007 - 22 febbraio 2008 la Corte di appello di Torino rigettava la domanda proposta da Fulvio Gi... Rilevavano i giudici di appello che la comunicazione L. n. 392 del 1978, ex art. 38 era stata ritualmente e tempestivamente trasmessa dall'unico locatore (Natalino Ca..) al conduttore, essendo pienamente valido l'invio -effettuato anche a mezzo raccomandata - da uno solo dei comproprietari, con la conseguenza che il mancato esercizio da parte del conduttore della prelazione nel termine di legge imponeva il rigetto della domanda di riscatto proposta dal conduttore.

In conseguenza di tale pronuncia, i giudici di appello respingevano la domanda proposta dall'appellante Fabio Ma.. contro Natalino, Felice, Carmela Incoronata e Antonella Ca.., formulata per il caso di accoglimento della domanda di riscatto proposta dal conduttore Gi...

Avverso tale decisione Fulvio Gi.. ha proposto ricorso per cassazione sorretto da tre distinti motivi.

Resiste con controricorso il Ma.., il quale ha proposto a sua volta ricorso incidentale, cui resiste il Gi.. con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto difese.

Le parti costituite, Gi.. e Ma.., hanno depositato memorie illustrative ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve innanzi tutto disporsi la riunione dei due ricorsi, proposti contro la medesima decisione. Il ricorso incidentale pone problemi che meritano di essere esaminati con carattere di priorità

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone

rispetto al ricorso principale. L'unico motivo riguarda la violazione e falsa applicazione degli artt. 101 e 102 c.p.c. con riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3. Ad avviso del ricorrente incidentale nello stabilire la insussistenza del litisconsorzio necessario tra il venditore Natalino Ca. e l'acquirente Ma., i giudici di appello sarebbero incorsi nella violazione degli artt. 101 e 102 c.p.c., con la conseguenza che questa Corte dovrebbe cassare la sentenza impugnata, rimettendo la causa al primo giudice, per la successiva declaratoria della intervenuta decadenza del Gi. dal diritto di riscatto. Il ricorso incidentale pone il seguente quesito di diritto:

"Se, a norma degli artt. 101 e 102 c.p.c., l'inefficacia della "denuntiatio" L. 27 luglio 1978, n. 392, ex art. 38 inviata con la raccomandata A.R. 9 dicembre 2003 da Na. Ca. a Gi. Fulvio, non possa essere dichiarata se quest'ultimo non abbia proposto alcuna domanda nei confronti di Natalino Ca. e non lo abbia convenuto in giudizio".

Il ricorso è privo di fondamento, alla luce della consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale: "Nel giudizio instaurato dal conduttore nei confronti del terzo per l'accertamento dell'esistenza del suo diritto di riscatto, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 39 l'alienante non è litisconsorte necessario, perché l'azione del conduttore, di natura reale, è rivolta solo contro l'acquirente, con la conseguenza che la sfera giuridica del venditore resta estranea agli effetti reali scaturenti dalla sentenza" (Cass. 27 maggio 2009 n. 12264, 27 marzo 2007 n. 7501, 31 luglio 2006 n. 17433, 12 gennaio 2006 n. 410, 6 dicembre 2005 n. 26690, 27 aprile 2005 n. 8776, 22 gennaio 2004 n. 1103, 22 ottobre 2002 n. 14901, 19 gennaio 2000 n. 534).

Nessuna violazione del principio del contraddittorio, pertanto, è possibile ravvisare nella decisione impugnata, quale ha concluso - seguendo il surriportato insegnamento questa Corte - che "stante la natura di mera pronuncia incidentale della declaratoria di inefficacia, prodromica rispetto a quella sul riscatto, non sussisteva ... alcun litisconsorzio necessario dei venditori Ca. ne', conseguentemente, alcuna necessità che gli stessi accettassero il contraddittorio in ordine a tale domanda". È, pertanto, possibile passare all'esame del ricorso principale. Il primo motivo del ricorso principale pone il seguente quesito:

"se, per effettuare in modo valido ed efficace, nei confronti del conduttore la "denuntiatio" prevista dalla L. 392 del 1978, artt. 38 e 39 essa debba pervenire, in caso di comunione, da tutti i comproprietari dell'immobile, ovvero - nel caso in cui provenga da uno solo di essi - questi debba fare spendita del nome degli altri, nonché, a norma degli artt. 1324, 1350 e 1392 c.c. avvalersi di loro procura per iscritto".

La Corte territoriale ha risposto al quesito osservando che l'obbligo di effettuare la "denuntiatio" incombe al solo locatore dell'immobile (e non a tutti i proprietari, nella ipotesi di comproprietà relativa all'immobile locato).

Poiché, nel caso di specie, locatore risultava essere unicamente Natalino Ca., la comunicazione al conduttore era stata eseguita correttamente da quest'ultimo (anche egli era solo uno dei comproprietari).

In tal modo, i giudici di appello hanno mostrato di conoscere - ma di non condividere - il diverso orientamento espresso da una decisione di questa Corte.

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone

Il dissenso è stato motivato dalla Corte territoriale con i seguenti argomenti:

- la L. 392 del 1978, art. 38, comma 1 dispone che nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, egli debba darne comunicazione al conduttore;

l'obbligo della comunicazione ex art. 38, comma 1, deriva unicamente dal rapporto locatizio.

Tale obbligo, ha concluso la Corte di appello, non può essere posto a carico di soggetti diversi ed estranei al rapporto di locazione (seppur comproprietari dell'immobile).

L'art. 38 costituisce norma eccezionale, in quanto limita il diritto dominicale del proprietario - locatore ed è, perciò, insuscettibile di interpretazione estensiva, esclusa anche dalla lettera della norma che si riferisce al trasferimento a titolo oneroso di "immobile locato".

Tutte queste argomentazioni sono validamente contestate dal ricorrente principale, alla luce della giurisprudenza di questa Corte, interamente condivisa dal Collegio.

Si richiamano le decisioni di questa Corte (Cass. S.U. n. 5359 del 4 dicembre 1989, Cass. 27 aprile 1990 n. 3549).

Questa ultima pronuncia ha ritenuto che, nella disciplina del diritto di prelazione configurata dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38 la comunicazione del locatore di volere trasferire l'immobile, nel caso in cui l'immobile stesso appartenga a più persone, deve provenire da tutti i proprietari, richiedendosi, nel caso in cui provenga da uno solo di essi, la spendita del nome degli altri nonché a norma degli artt. 1324, 1350 e 1312 c.c. la loro procura per iscritto.

L'accoglimento del primo motivo porterebbe, almeno in linea teorica, alla dichiarazione di assorbimento del secondo motivo (con il quale si pongono questioni relative alla modalità di notificazione della comunicazione al conduttore).

Anche a prescindere dalla soluzione adottata nel caso concreto, alla luce della disposizione introdotta dal D.Lgs. n. 40 del 2006 (art. 374 c.p.c.), appare opportuno procedere all'esame delle censure formulate con tale mezzo, trattandosi di questione di diritto di particolare importanza.

Il secondo motivo del ricorso principale presenta il seguente quesito di diritto:

"se, per effettuare con efficacia la "denuntiatio" prevista dalla L. 392 del 1978, artt. 38 e 39 occorra la forma della notificazione tramite ufficiale giudiziario, o se sia sufficiente una semplice raccomandata".

Il motivo è manifestamente infondato, alla luce della giurisprudenza di questa Corte che afferma la piena equipollenza della raccomandata alla notificazione eseguita dall'ufficiale giudiziario.

Secondo tale indirizzo giurisprudenziale, le disposizioni contenute nella L. n. 392 del 1978, art. 38, commi 1 e 2 circa le modalità della comunicazione del locatore al conduttore di un immobile urbano locato ad uso non abitativo al fine di consentirgli l'esercizio della prelazione in caso di vendita della "res locata" - comportano che la "denuntiatio" debba essere effettuata mediante il procedimento tipico della notificazione a mezzo dell'ufficiale giudiziario ovvero mediante l'esperimento di una modalità equipollente a tale procedimento per struttura ed effetto compendiabile nella consegna ufficiale al conduttore di un atto scritto del locatore contenente con certezza le indicazioni e l'invito prescritti dalla legge (Cass. 17 novembre 1998 n. 11552).

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone

Ed ancora è stato ritenuto, sempre in tema di prelazione urbana, che la comunicazione al conduttore dell'intenzione del locatore di alienare l'immobile locato, prescritta dalla L. sull'equo canone, at. 38 ben possa essere portata a conoscenza del conduttore con mezzi equipollenti a quello della notifica per mezzo di ufficiale giudiziario specificamente indicato dalla legge (Cass. 27 novembre 1991 n. 12689).

Orbene, alla stregua di tale principio, interamente condiviso dal Collegio, non sembra seriamente contestabile che la consegna della raccomandata, da parte del messo postale all'uopo incaricato a secondo le regole della normativa postale, soddisfi quella esigenza di ufficialità che rende siffatto mezzo equipollente, per struttura ed effetti, alla notificazione eseguita dallo ufficiale giudiziario. Può, pertanto, ribadirsi, anche in questa sede, che l'invio della suddetta raccomandata deve ritenersi validamente utilizzabile ai fini della "denuntiatio" prevista dall'art. 38 (Cass. 6 novembre 1989 n. 4608, 18 marzo 1987 n. 2721, 16 giugno 1984 n. 3605).

Resta da esaminare l'ultimo motivo del ricorso principale. Con il terzo motivo il ricorrente principale denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c..

Sostiene il ricorrente principale che, accogliendo l'appello proposto dal Ma., i giudici di appello non avrebbero pronunciato sull'appello incidentale riguardante la condanna alle spese del giudizio di primo grado, così ponendo, ingiustamente, le spese di lite, per il 70%, a carico del Gi., compensando il residuo 30% tra le parti.

L'ultimo motivo del ricorso principale deve considerarsi assorbito in conseguenza della cassazione della sentenza e del rinvio ad altro giudice.

Conclusivamente il ricorso incidentale deve essere rigettato. Il primo motivo del ricorso principale deve essere accolto con rinvio ad altro giudice che procederà a nuovo esame, tenendo conto del principio di diritto sopra enunciato.

Il secondo motivo del ricorso principale deve - invece - essere rigettato, con assorbimento del terzo motivo, relativo alle spese del giudizio di primo e secondo grado.

Il giudice di rinvio provvedere anche in ordine alle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi. Rigetta il ricorso incidentale. Accoglie il primo motivo, rigetta il secondo, dichiara assorbito il terzo motivo del ricorso principale.

Cassa in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese di questo giudizio, alla Corte di Appello di Torino.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 6 luglio 2010. Depositato in Cancelleria il 7 ottobre 2010

Locazione di immobili urbani (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, equo canone)
